

# **HOTEL RESIDENCIA CON APARTEMENTOS Y ZONAS DE OCIO EN CHINCHÓN**



## **PLAN DE NEGOCIO**

## ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	3
3. ANÁLISIS DE MERCADO	4
4. MODELO FINANCIERO	4
5. ESTRATEGIA DE MARKETING	4
6. ANEXOS	5
Fotos del inmueble actual.	5
	8

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

**Objetivo:** Transformar un hotel en funcionamiento (40 años) en un **hotel residencia multifuncional y sostenible**, con apartamentos y zonas ocio, aprovechando su ubicación privilegiada e infraestructura existente.

- **Inversión total:** 9.51M € (5.19M € compra + 4.32M € reforma).
- **Rentabilidad esperada:** 6-10% anual (según ocupación).
- **Público objetivo:** Mayores de 65 años con dependencia leve/moderada y familias de clase media-alta.

**Oportunidad:**

- España tiene un **20% de población mayor de 65 años** (INE 2024).
- **Déficit de plazas residenciales** en la Comunidad de Madrid.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**Instalaciones (tras reforma):**

- **17 habitaciones individuales/dobles.**
- **42 apartamentos.**
- **Zonas de Bienestar y Ocio:**
  - Piscina semiolímpica exterior
  - Piscina de chapoteo (infantil)
  - Piscina cubierta climatizada + spa
  - Gimnasio y circuitos de paseo
- **Zonas de Sostenibilidad y Comunidad**
  - Huertos ecológicos comunitarios
  - Invernaderos para autoconsumo
  - Granja con animales de corral (gallinas, conejos)
  - Talleres al aire libre (artesanía, cocina, horticultura)
  - Jardines aromáticos y zonas de meditación

### 3. ANÁLISIS DE MERCADO

#### **Demanda:**

- **Zona de influencia:** Madrid Sur (Aranjuez, Alcalá de Henares).
- **Target:**
  - 70% familias con recursos medios-altos.
  - 30% plazas concertadas con administración pública.

#### **Competencia:**

- Residencias públicas (largas listas de espera).
- Privadas (precios elevados en zonas urbanas).
- **Ventaja competitiva:** Entorno natural + instalaciones premium.

### 4. MODELO FINANCIERO

#### **Inversión Inicial:**

<b>Concepto</b>	<b>Coste (€)</b>
Compra del hotel	5.190.000
Desarrollo proyecto (reformas + licencias)	4.320.000
<b>Total</b>	<b>9.510.000</b>

**Rentabilidad anual:** 6 %.

### 5. ESTRATEGIA DE MARKETING

- **Digital:** SEO y anuncios en Google para familias con búsquedas como "residencia ancianos Madrid Sur".
- **Presencial:** Jornadas de puertas abiertas y colaboraciones con hospitales.
- **Precios:** Paquetes flexibles (estancias cortas/largas).

## 6. ANEXOS

**Fotos del inmueble actual.**

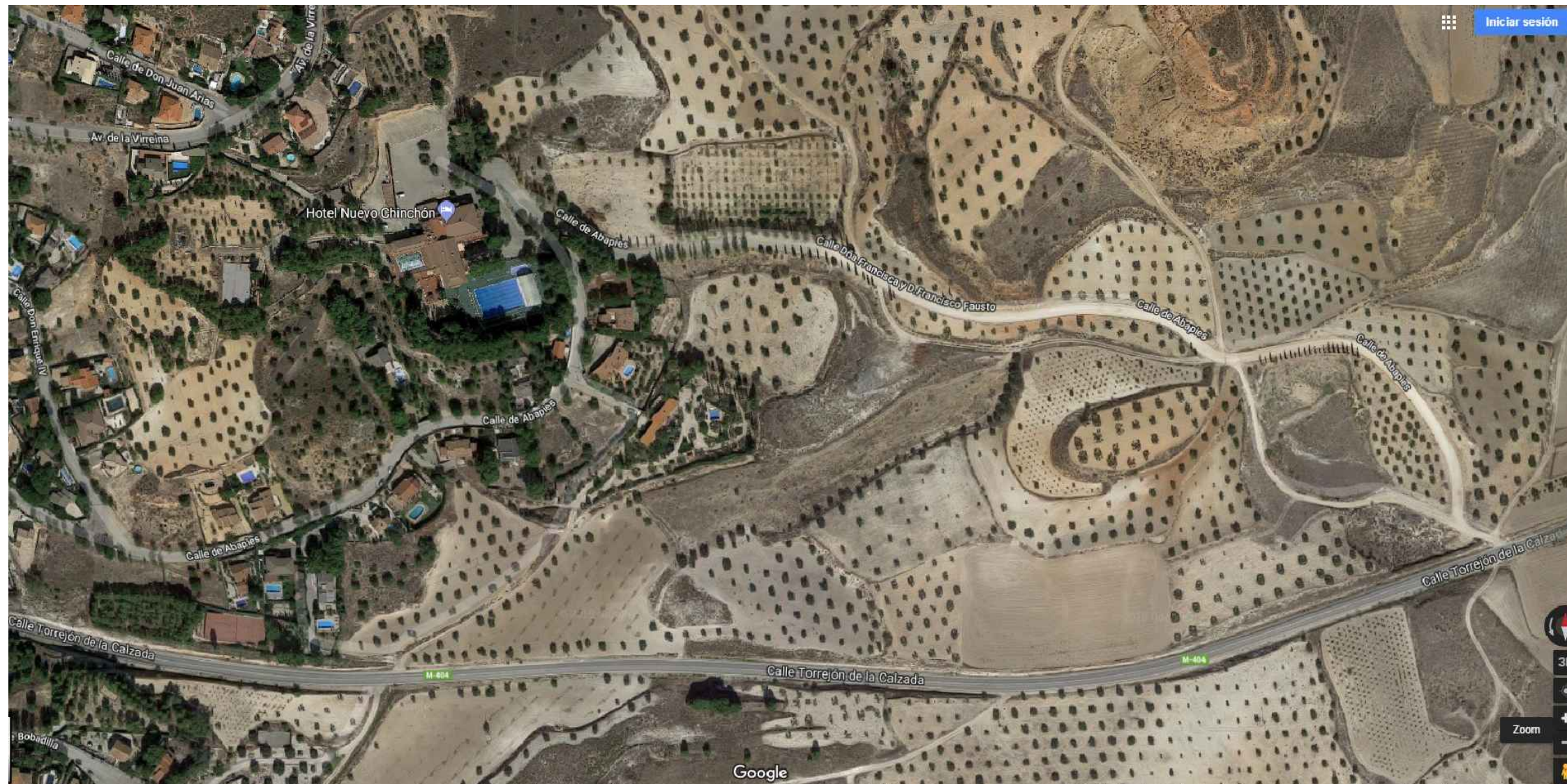
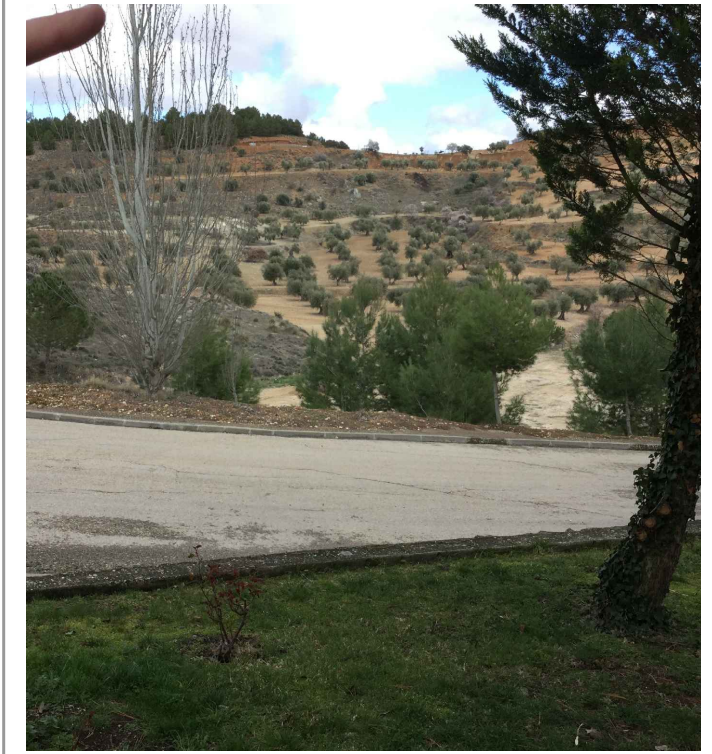
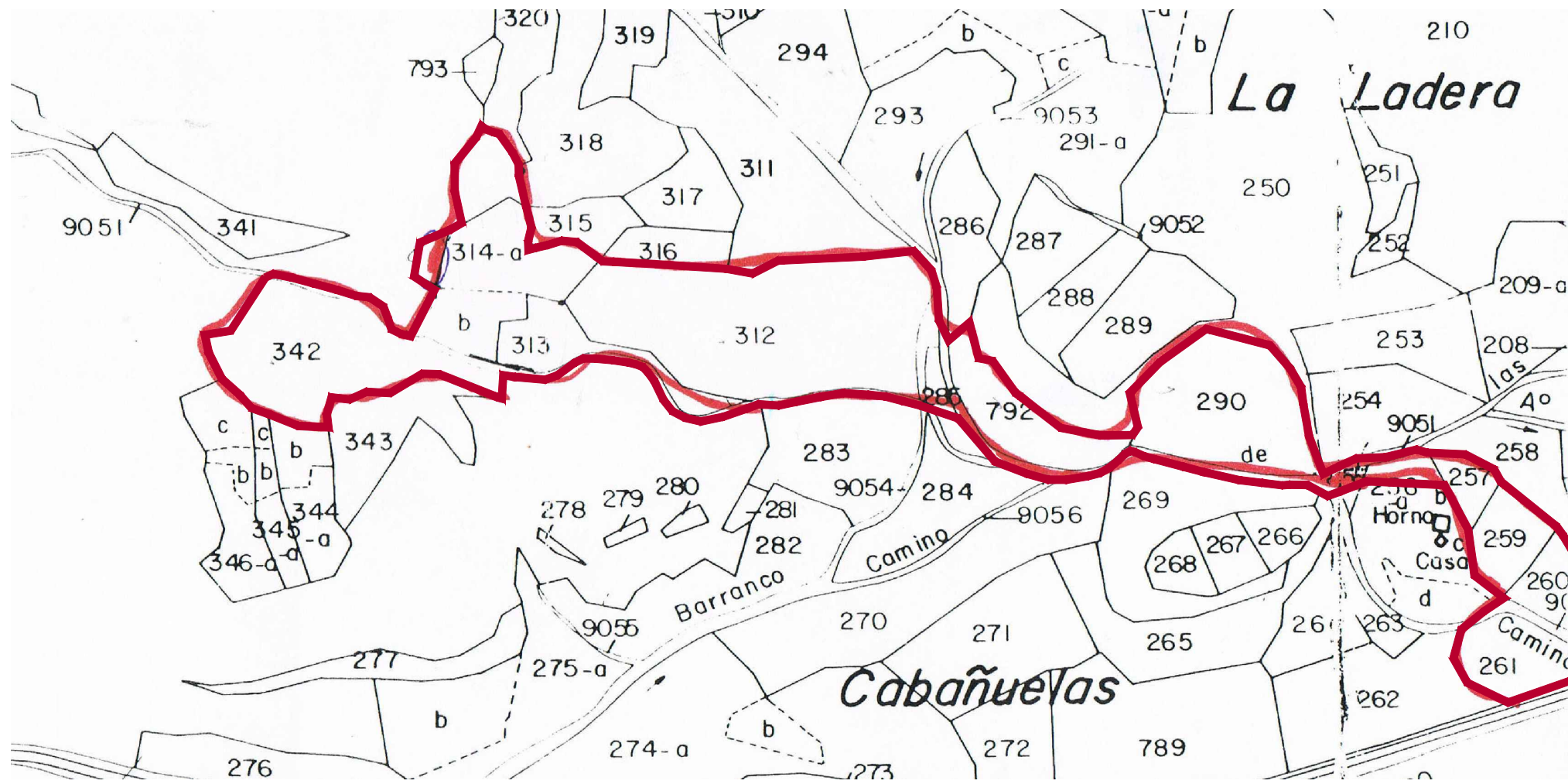












PARCELARIO + FOTO AEREA  
" planta y alzados de edificación existente "

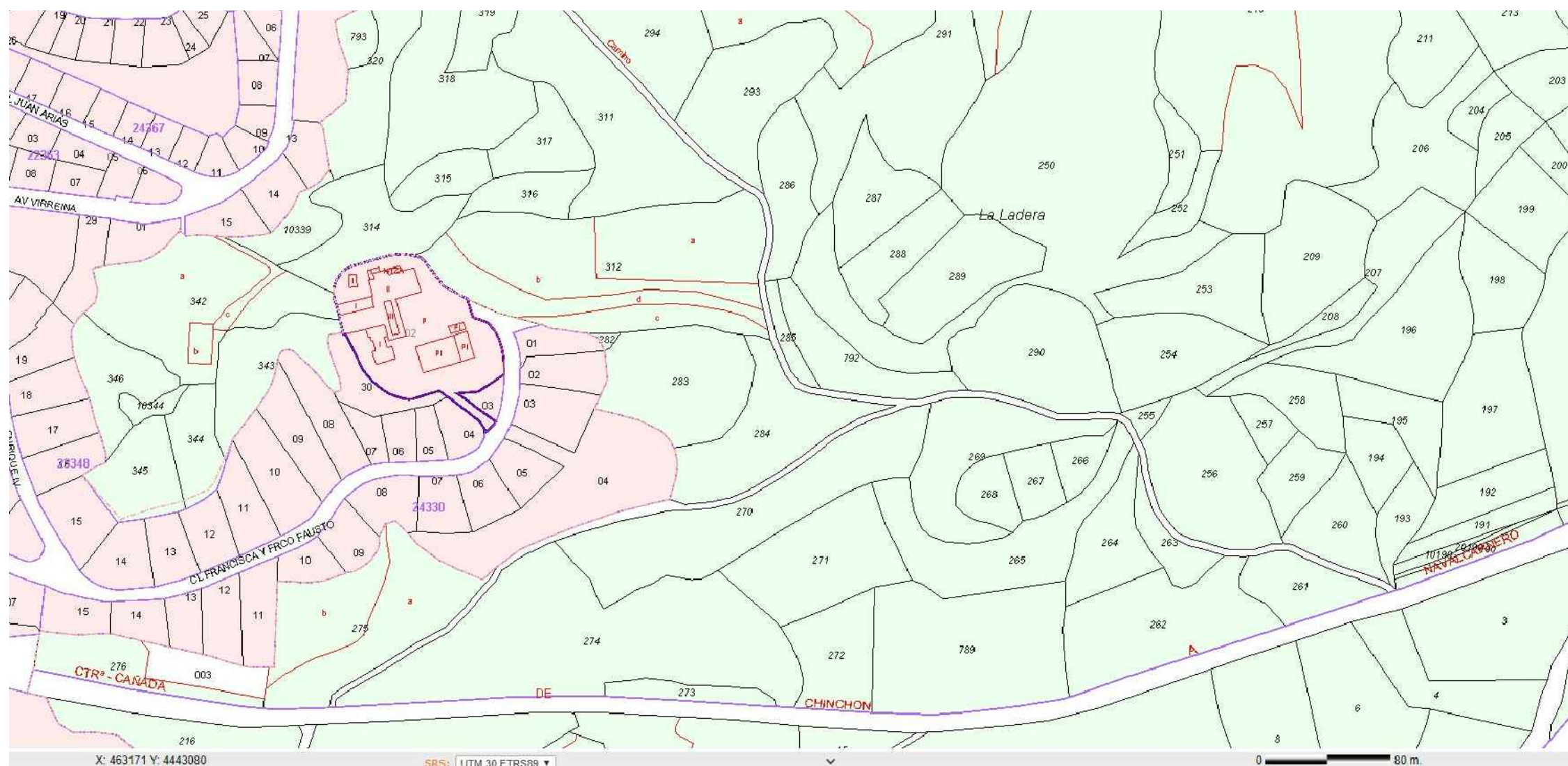
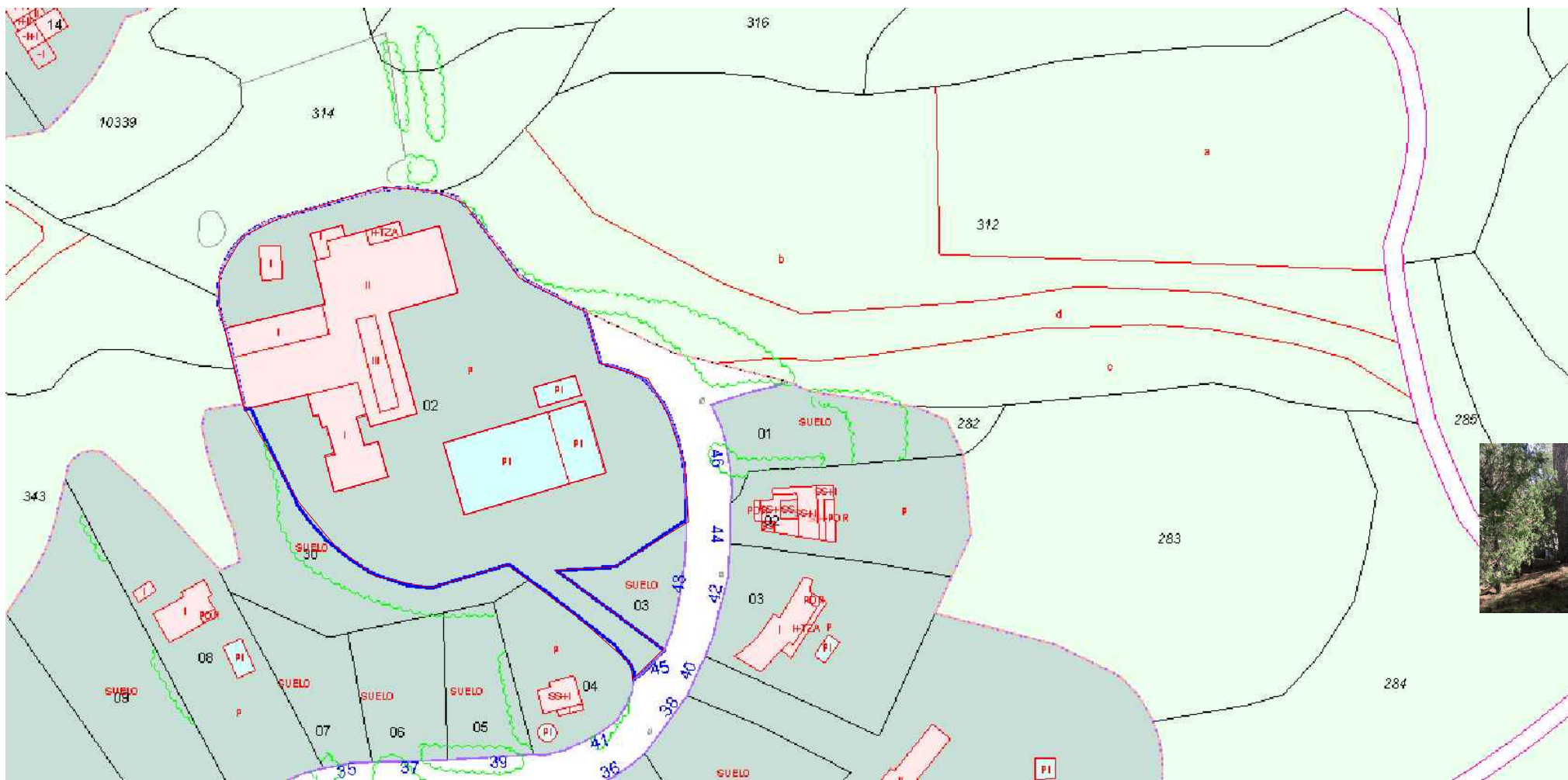
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

ARQUITECTO :

ANO

E\_ SIN ESCALA



**CATASTRAL + REPORTAJE FOTOGRÁFICO**  
 " planta y alzados de edificación existente "

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

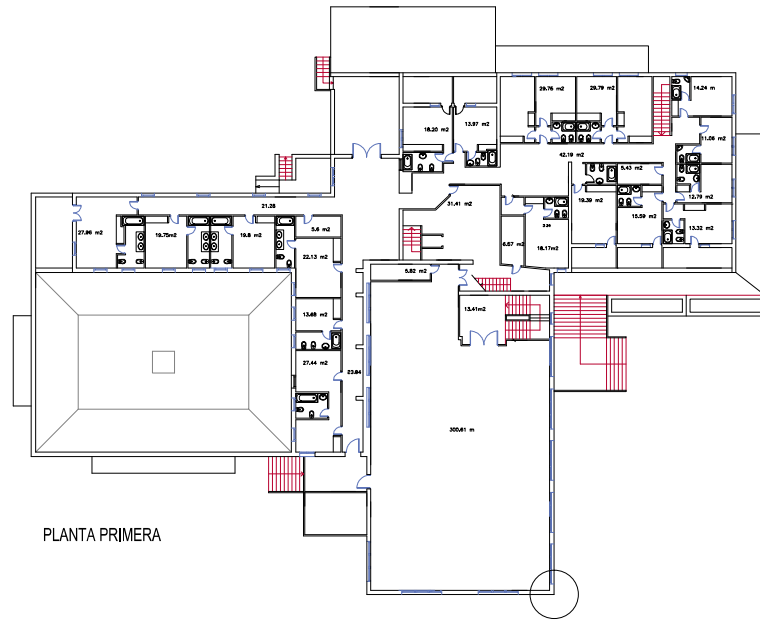
NUEVO CHINCHON CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

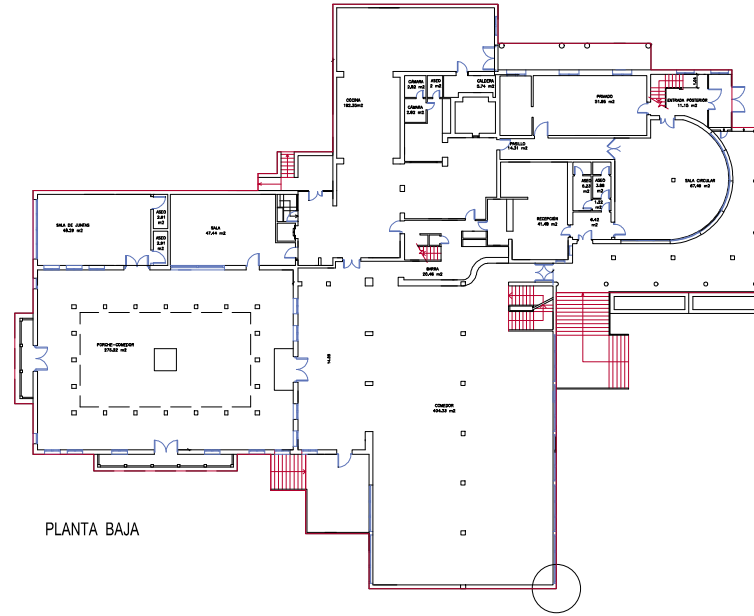
AN1

ARQUITECTO :

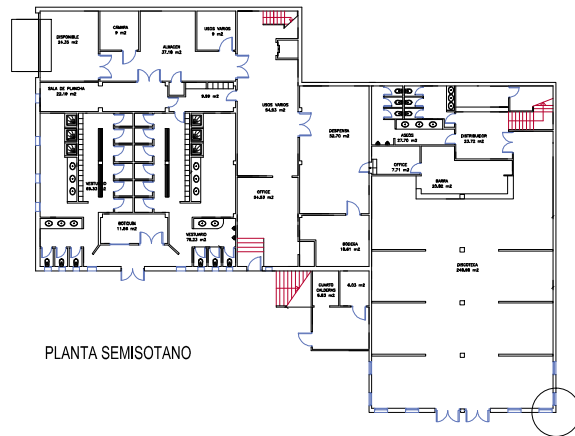
E\_ SIN ESCALA



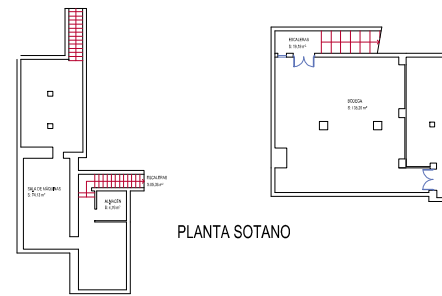
PLANTA PRIMERA



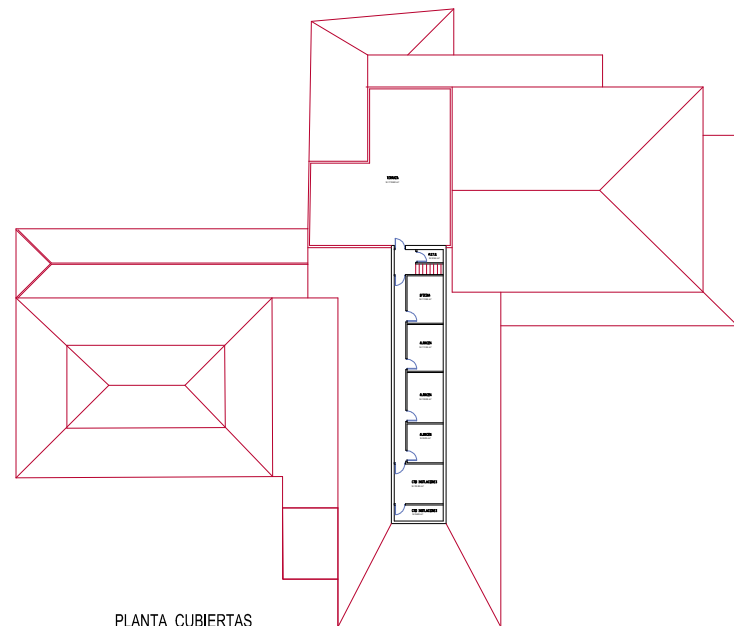
PLANTA BAJA



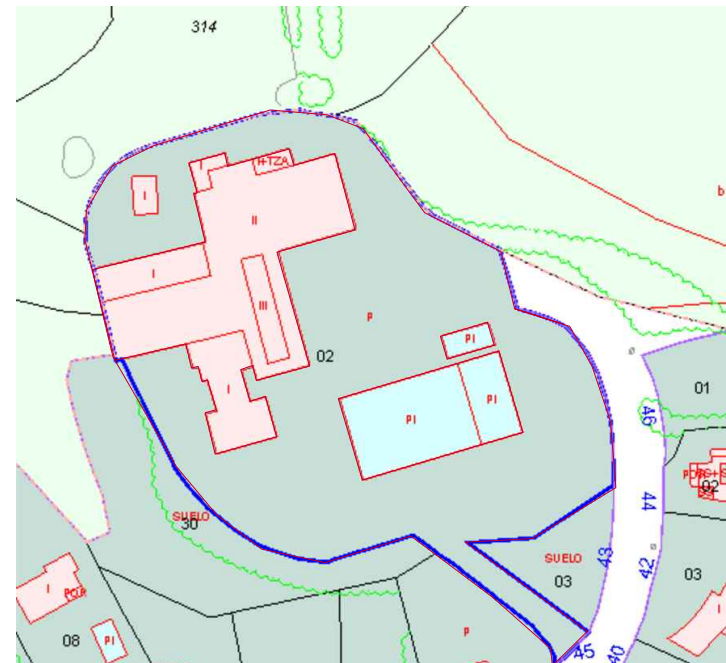
PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO



PLANTA CUBIERTAS



PARCELA CON SUPERFICIE DE 7.149 M2

SEGUN NORMATIVA URBANISTICA NUEVO CHINCHÓN 25% OCUPACIÓN

SUPERFICIE OCUPACIÓN = 1.393,00 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE OCUPABLE = 1.787,25 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD DESARROLLAR = 394,25 m<sup>2</sup> X 2 PLANTAS  
 = 788,50 M2 (sobre rasante)

SUPERFICIES ÚTILES + CONSTRUIDAS POR PLANTAS

<b>Planta Segunda</b>	
Superficie útil	84,06 m <sup>2</sup>
Superficie construida	94,52 m <sup>2</sup>
<b>Planta Primera</b>	
Superficie útil	928,75 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.007,18 m <sup>2</sup>
<b>Planta Baja</b>	
Superficie útil	1.268,94 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.459,83 m <sup>2</sup>
<b>Planta Semisótano</b>	
Superficie útil	904,42 m <sup>2</sup>
Superficie construida	986,03 m <sup>2</sup>
<b>Planta Sótano</b>	
Superficie útil	154,39 m <sup>2</sup>
Superficie construida	167,09 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES ÚTILES TOTALES = 3.340,58 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 3.744,65 m<sup>2</sup>

PLANO DE PLANTAS

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

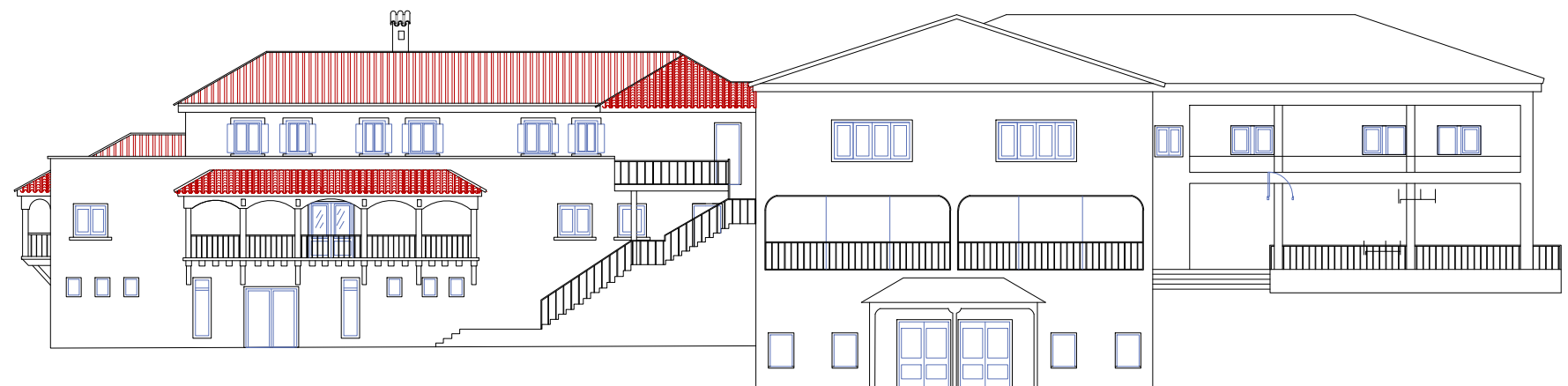
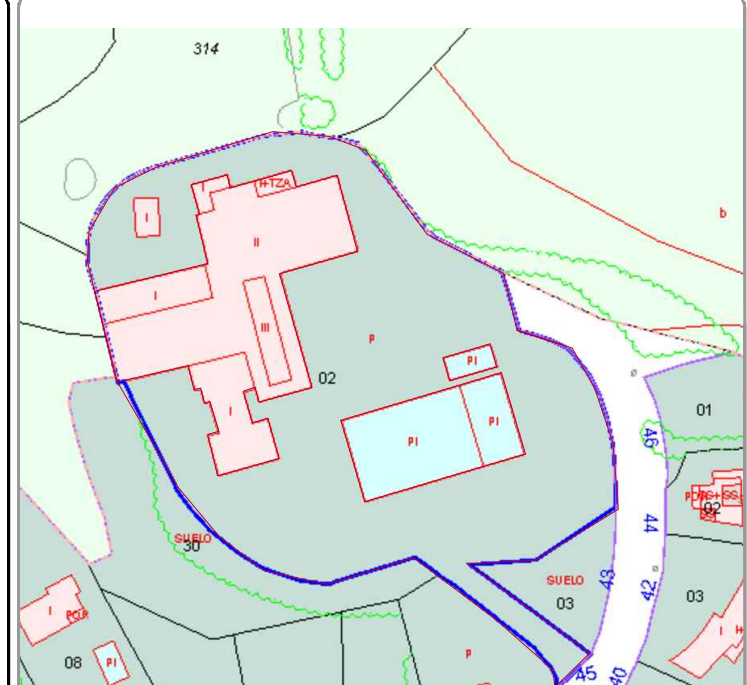
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

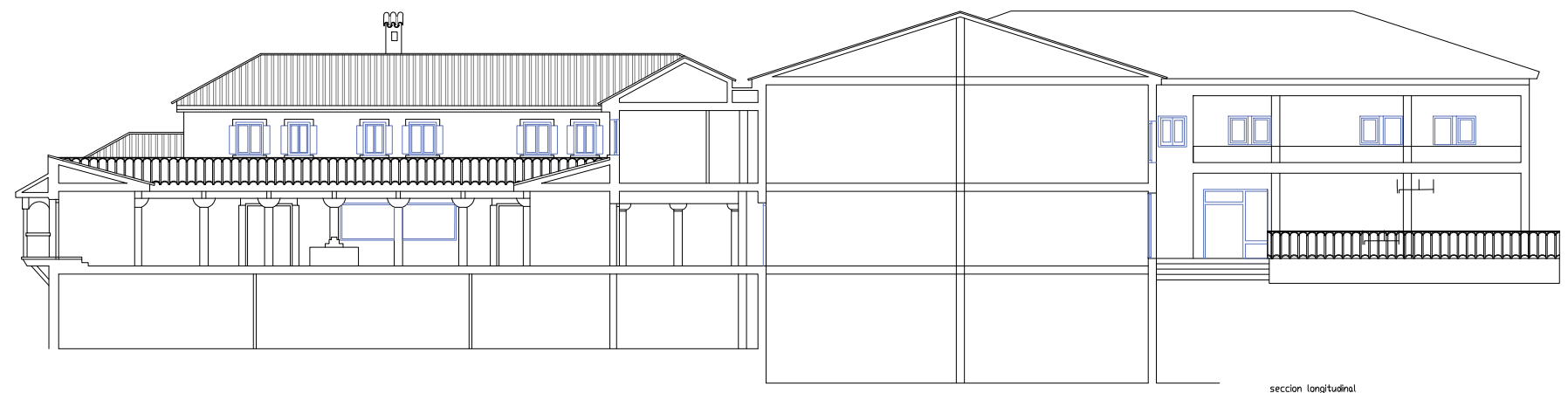
ARQUITECTO :

A01

E\_ 1/300



ALZADO ESTE



seccion longitudinal

**PLANO DE ALZADOS Y SECCIONES**

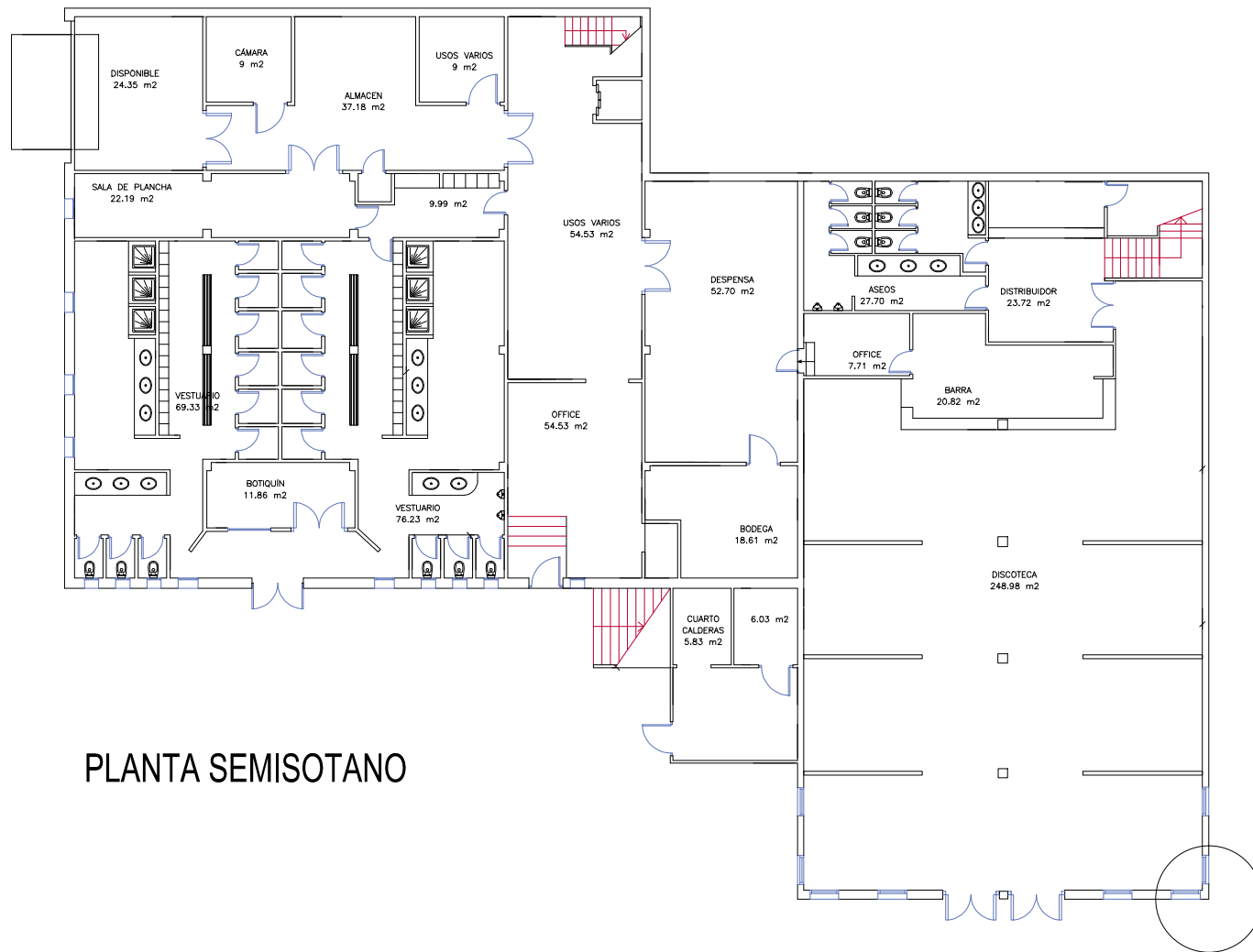
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

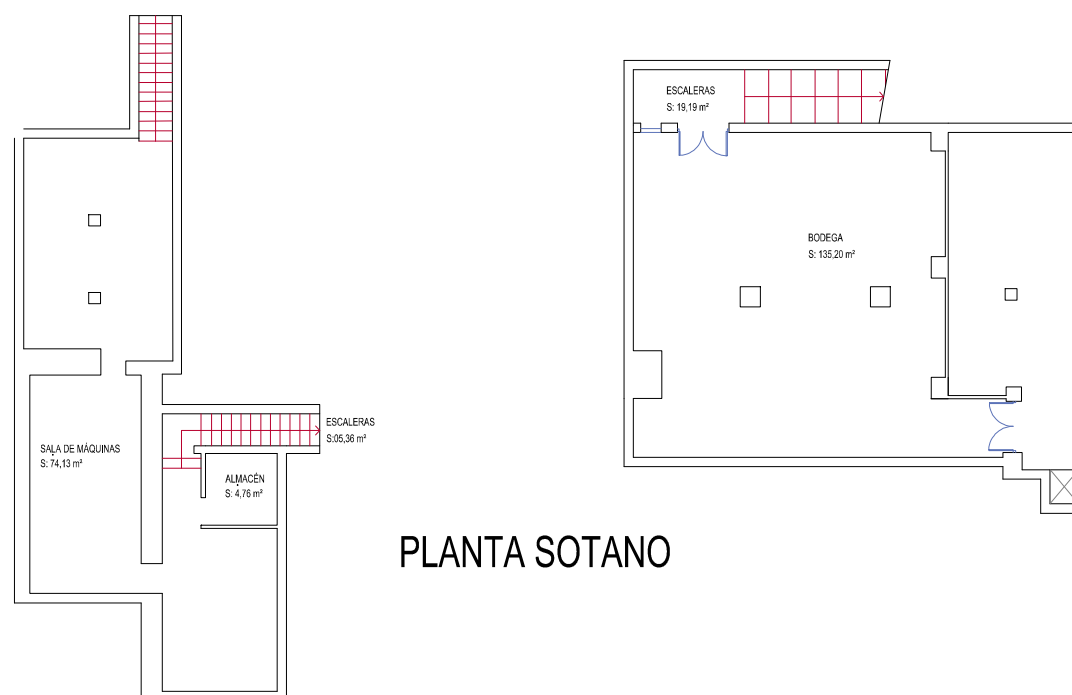
**A02**

ARQUITECTO :

E\_ 1/300



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO

Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m <sup>2</sup>
Superficie construida	986,03 m <sup>2</sup>
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m <sup>2</sup>
Superficie construida	167,09 m <sup>2</sup>

PLANO DE PLANTAS SÓTANO + SEMISÓTANO

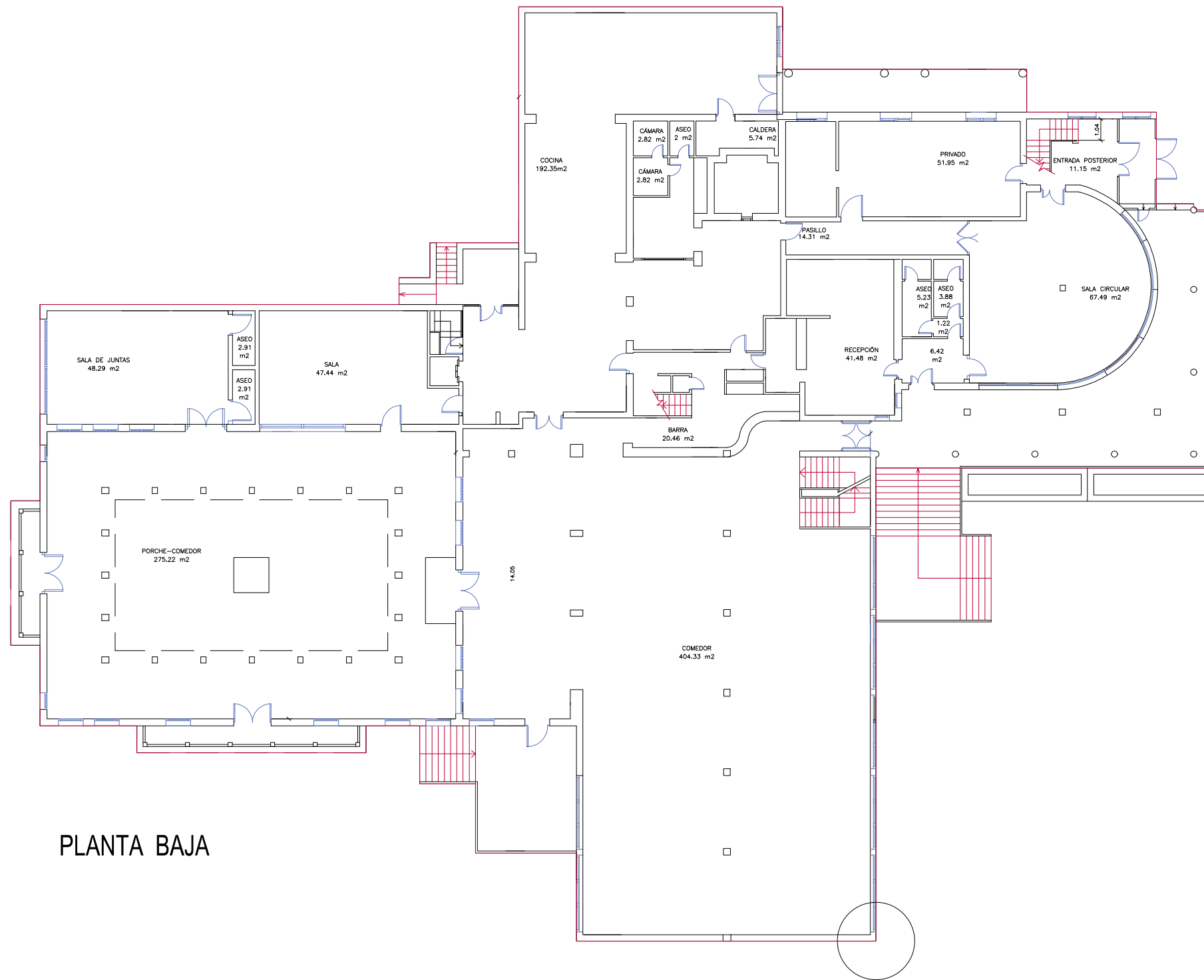
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A03

ARQUITECTO :



PLANTA BAJA

Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.459,83 m <sup>2</sup>

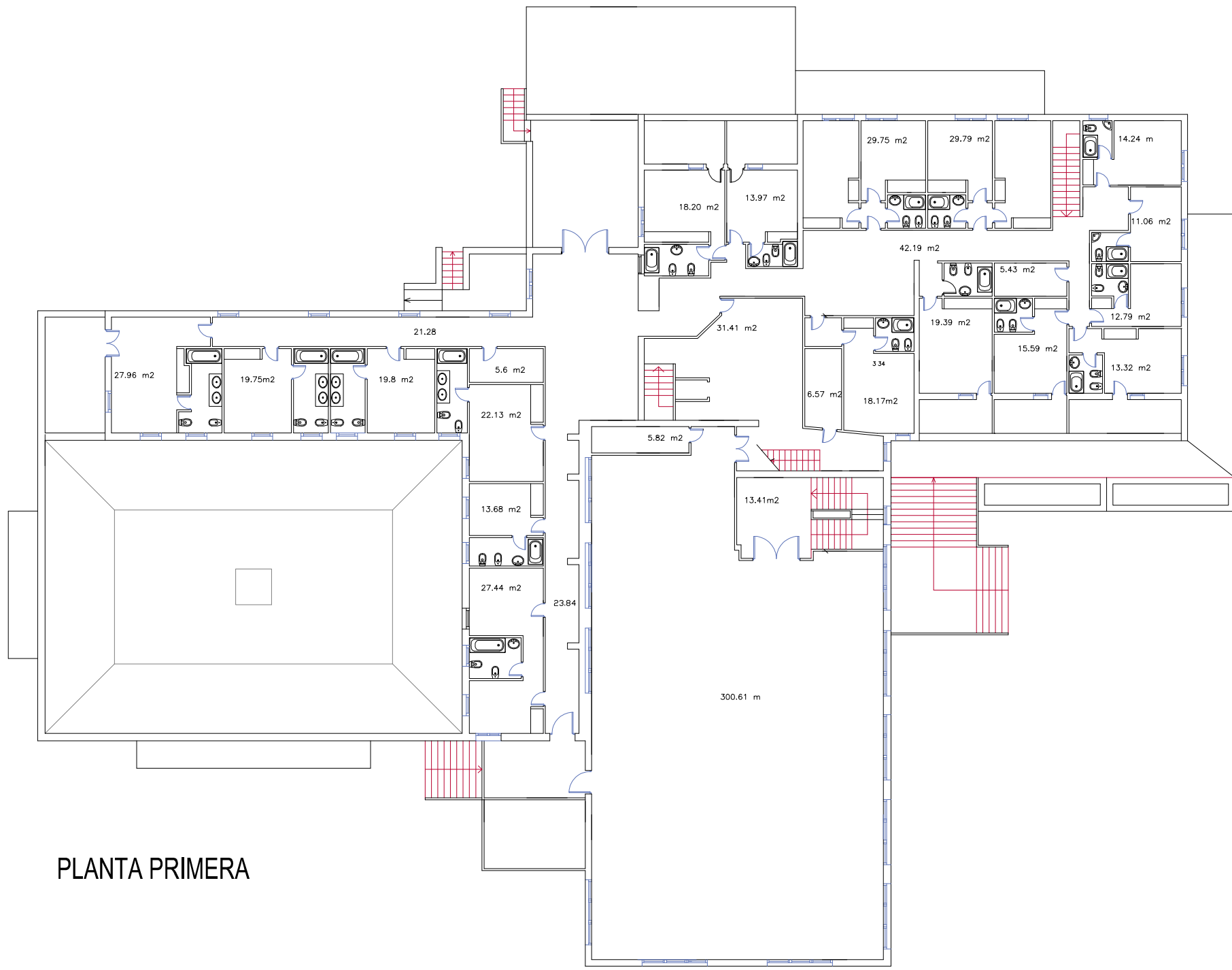
PLANO DE PLANTAS BAJA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A04

ARQUITECTO :



PLANTA PRIMERA

Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.007,18 m <sup>2</sup>

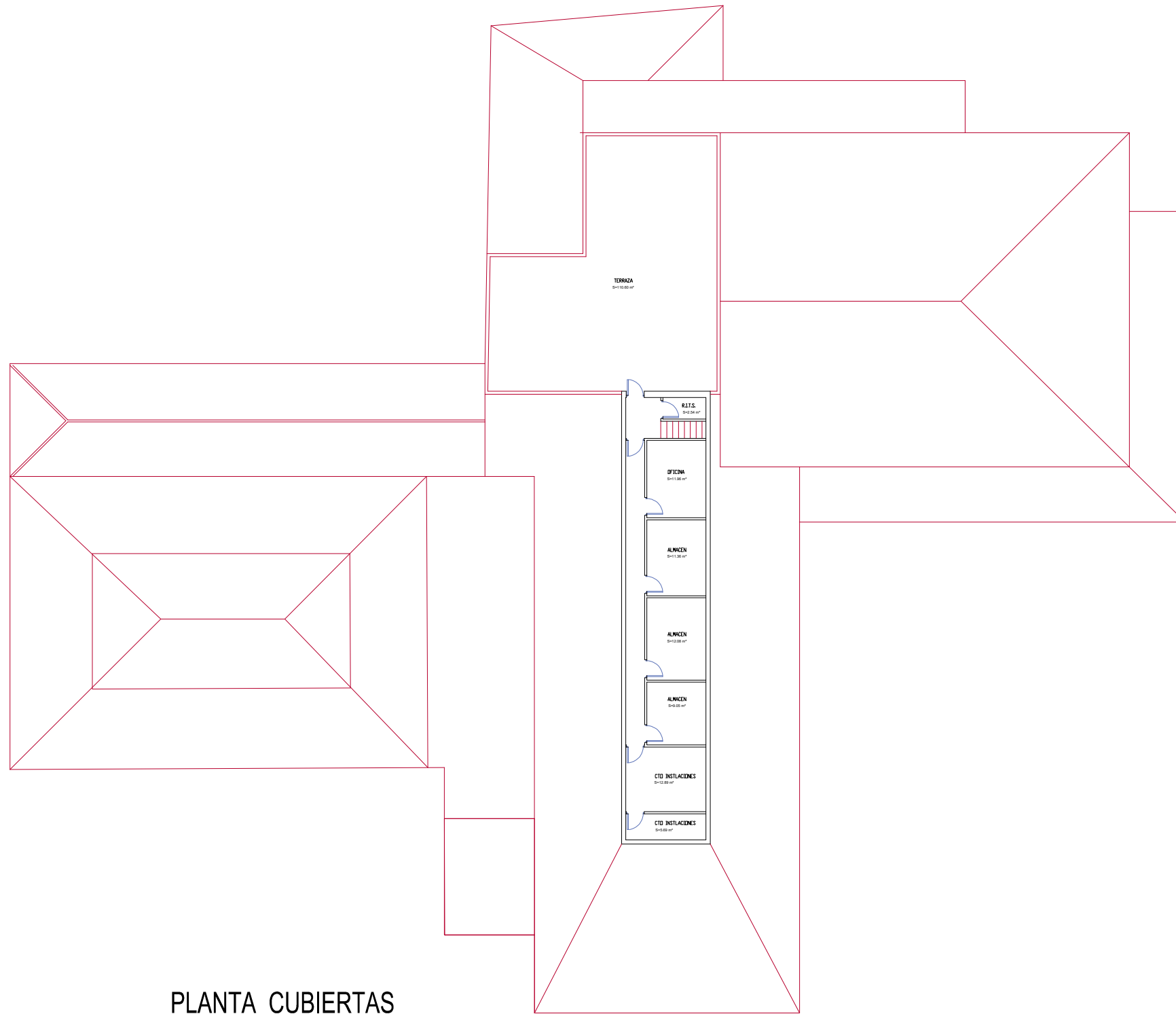
PLANO DE PLANTAS PRIMERA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A05

ARQUITECTO :



PLANTA CUBIERTAS

Planta Segunda	
Superficie útil	84,06 m <sup>2</sup>
Superficie construida	94,52 m <sup>2</sup>

PLANO DE PLANTAS CUBIERTAS

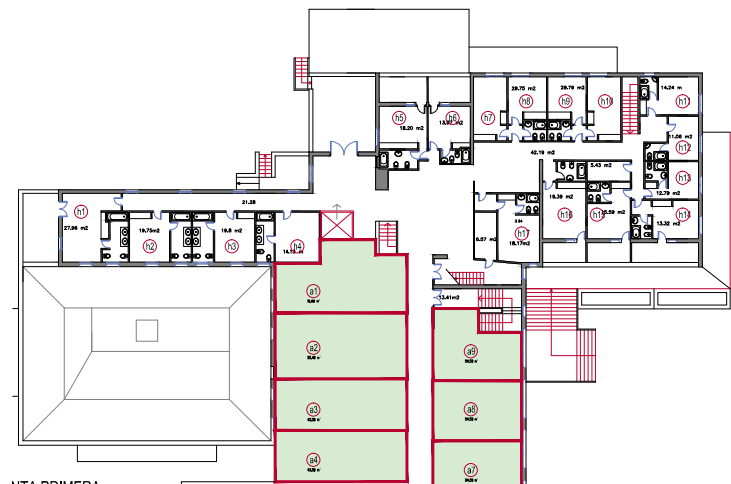
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

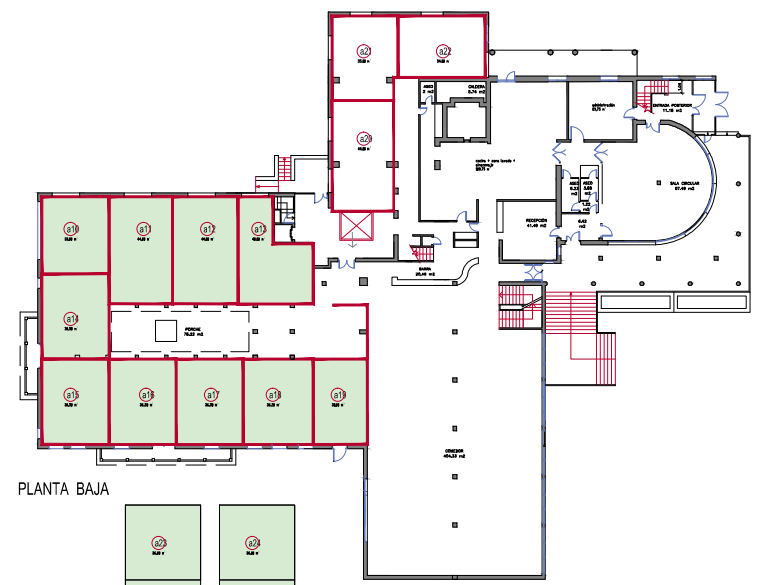
A06

ARQUITECTO :

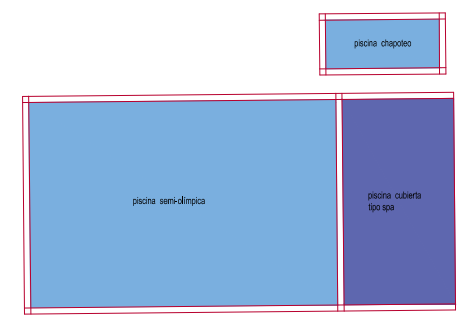
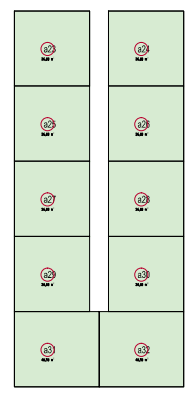
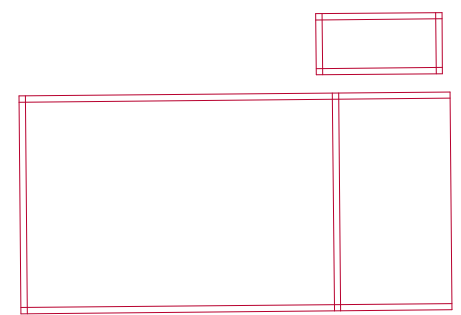
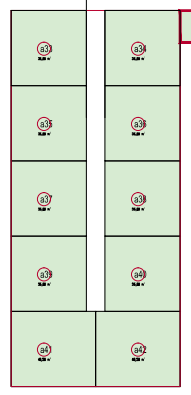




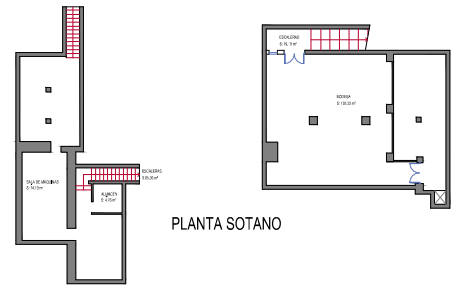
NTA PRIMERA



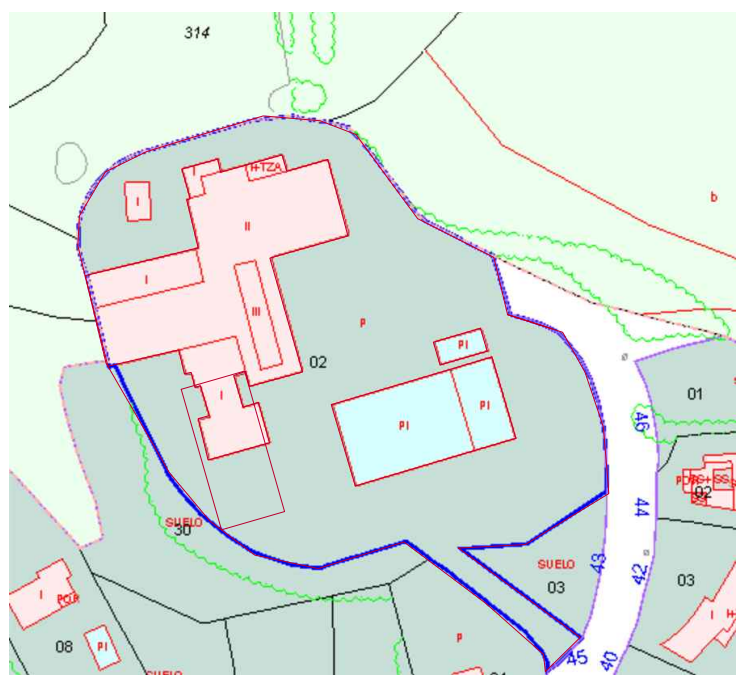
PLANTA BAJA



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO



PARCELA CON SUPERFICIE DE 7.149 M2  
SEGUN NORMATIVA URBANISTICA NUEVO CHINCHÓN 25% OCUPACIÓN

SUPERFICIE OCUPACIÓN = 1.393,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE OCUPABLE = 1.787,25 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD DESARROLLAR = 394,25 m<sup>2</sup> X 2 PLANTAS  
= 788,50 M2 (sobre rasante)

SUPERFICIES ÚTILES + CONSTRUIDAS POR PLANTAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS AMPLIACIÓN

Planta Segunda	
Superficie útil	84,06 m <sup>2</sup>
Superficie construida	94,52 m <sup>2</sup>
Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.007,18 m <sup>2</sup>
Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.459,83 m <sup>2</sup>
Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m <sup>2</sup>
Superficie construida	986,03 m <sup>2</sup>
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m <sup>2</sup>
Superficie construida	167,09 m <sup>2</sup>

Planta Primera	
Superficie construida	418,70 m <sup>2</sup>
Planta Baja	
Superficie construida	405,00 m <sup>2</sup>
Planta Semisótano	
Superficie construida	405,00 m <sup>2</sup>
Planta Sótano	

SUPERFICIES ÚTILES TOTALES = 3.340,58 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 3.744,65 m<sup>2</sup> SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 1.228,00 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE NEGOCIO

- HOTEL - RESIDENCIA CON APARTAMENTOS TUTELADOS Y ZONAS DE ESPARCIMIENTO - OCIO
- o piscina semi-olímpica
  - o piscina chapoteo
  - o piscina cubierta-spa
  - o huertos ecológicos autoconsumo
  - o talleres al aire libre
  - o jardines - invernaderos
  - o granja autoconsumo

COMPLEJO EDIFICADO

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL = 4.972,65 m<sup>2</sup>  
o 42 apartamentos  
o 17 habitaciones dobles/sencillas

PLANO DE PLANTAS PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

ARQUITECTO :

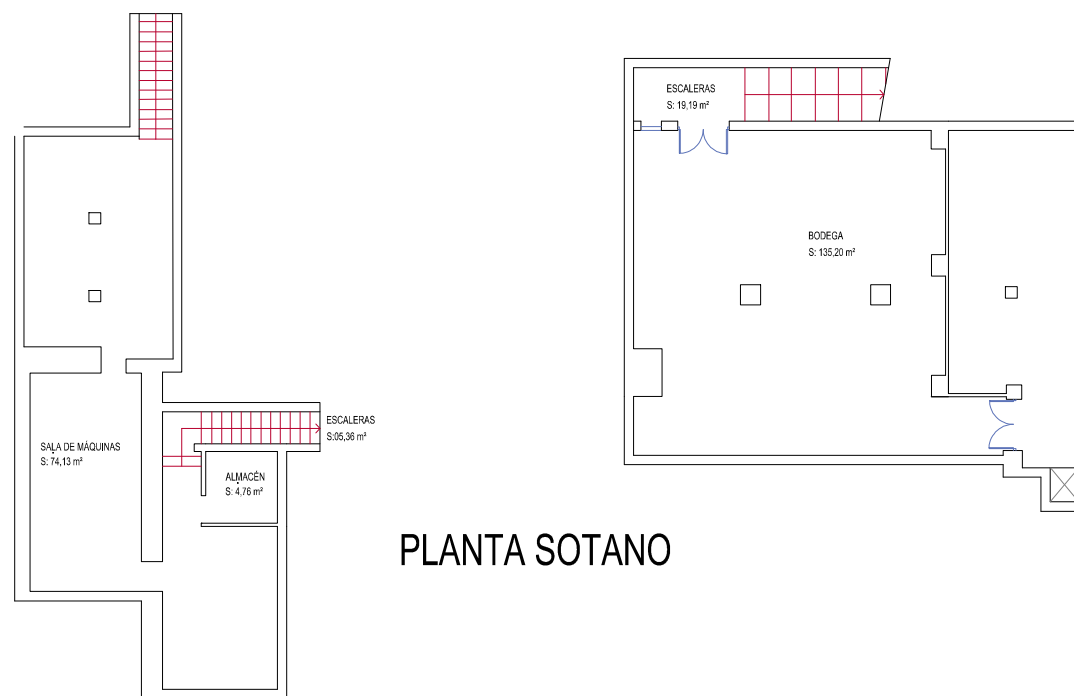
A07

E\_ 1/300



PLANTA SEMISOTANO

posible ampliación salas comunes



PLANTA SOTANO

Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m <sup>2</sup>
Superficie construida	986,03 m <sup>2</sup>
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m <sup>2</sup>
Superficie construida	167,09 m <sup>2</sup>

**PLANO DE PLANTAS SÓTANO + SEMISÓTANO  
PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO**

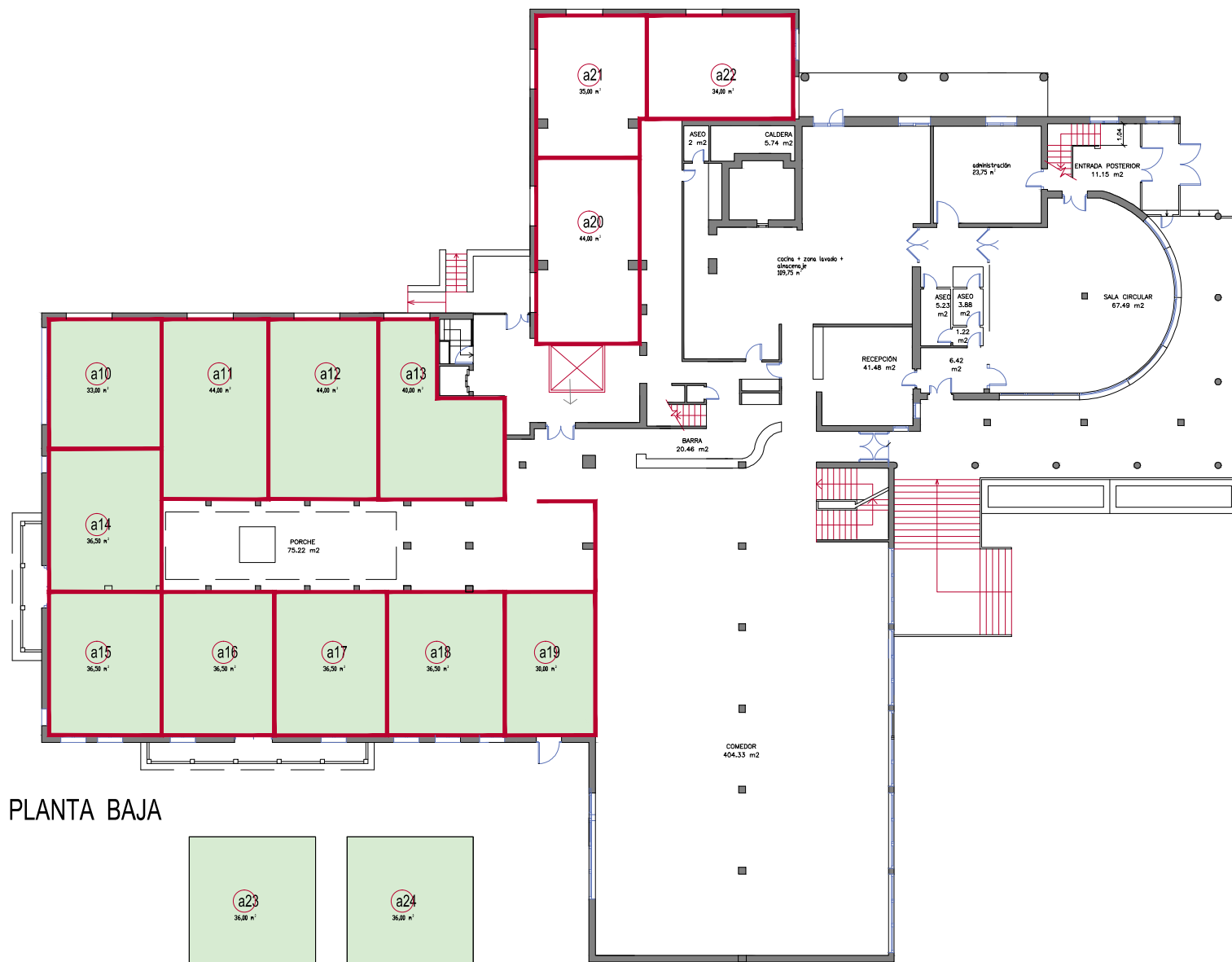
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

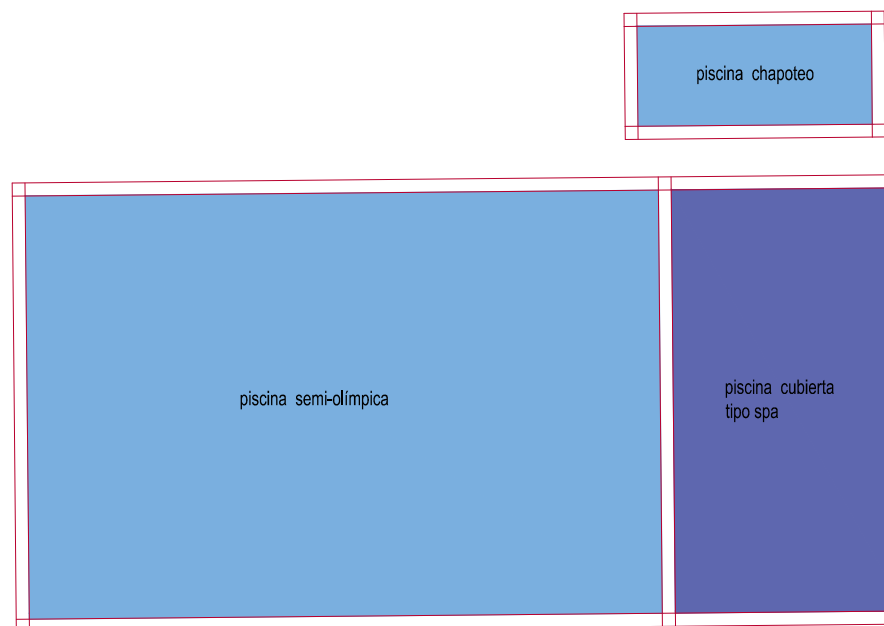
PROMOTOR :

**A08**

ARQUITECTO :



PLANTA BAJA



Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.459,83 m <sup>2</sup>

Planta Baja	
Superficie construida	405,00 m <sup>2</sup>

**PLANO DE PLANTAS BAJA  
PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO**

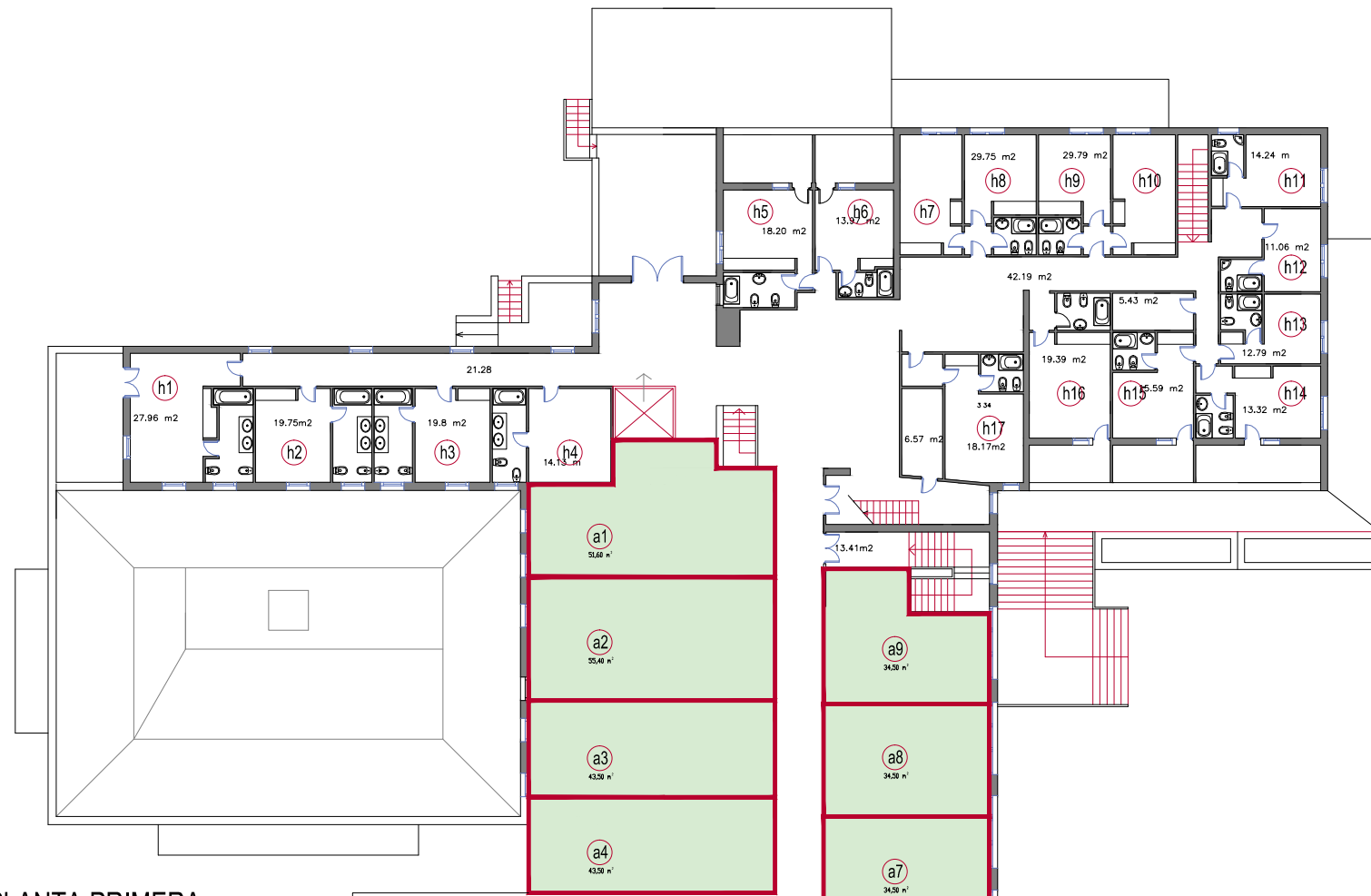
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA  
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

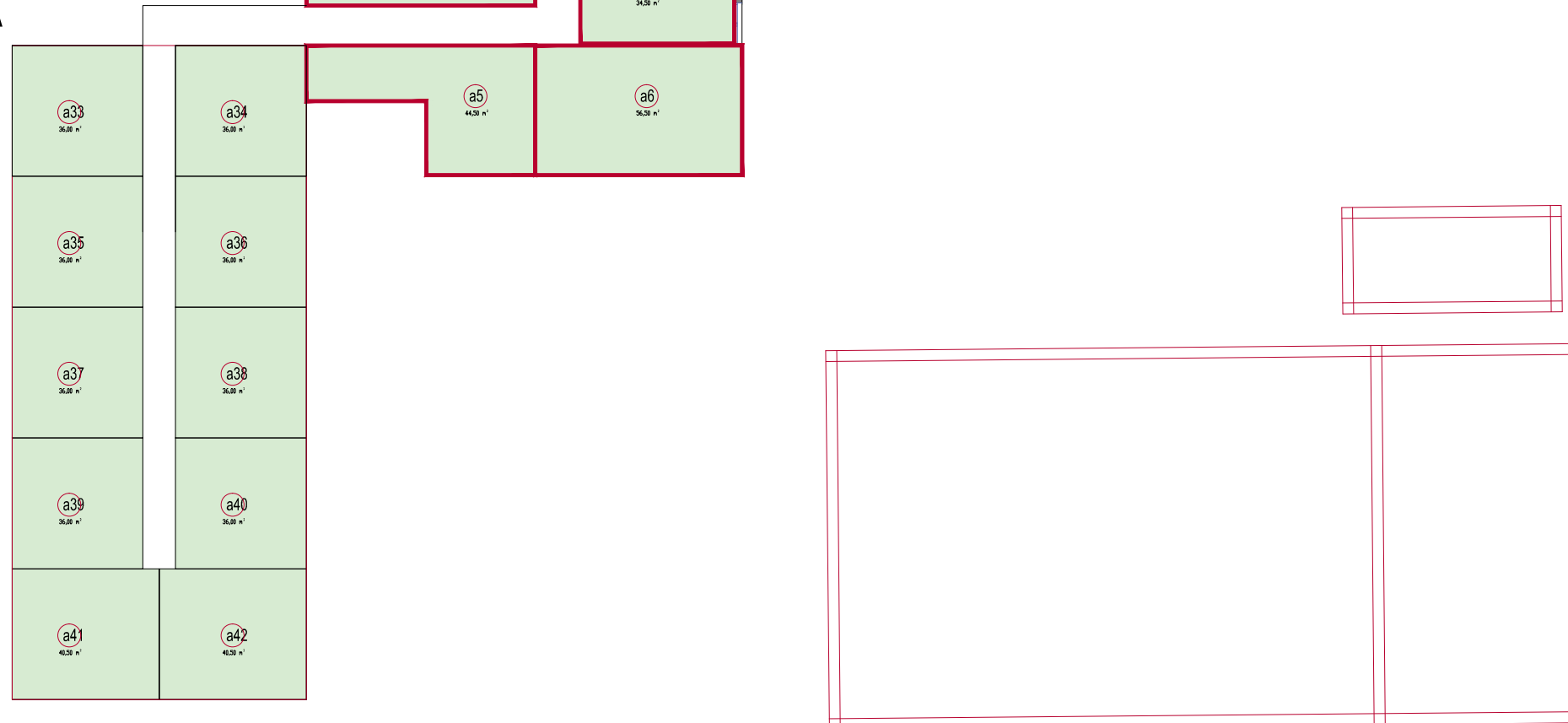
ARQUITECTO :

**A09**

E\_ 1/150



PLANTA PRIMERA



Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.007,18 m <sup>2</sup>

Planta Primera	
Superficie construida	418,70 m <sup>2</sup>

PLANO DE PLANTAS PRIMERA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

ARQUITECTO :

A010